



篤定前行 進軍千億

禹洲地產(01628.HK)持續兌現穩增長 高盈利 控負債

全年派息比率達 46%

#### 財務摘要

截至 2019 年 12 月 31 日止：

- 2019 年合約銷售金額超目標達成至人民幣 751 億 1,518 萬元，實際完成率達 112%，同比上升 34.13%。
- 年度利潤為人民幣 39 億 6,680 萬元，按年增長 6.46%，創歷史新高。
- 核心淨利潤為人民幣 44 億 0,887 萬元，按年強勢增長 21.13%，創歷史新高。
- 建議派發截至 2019 年 12 月 31 日止年度之第二次中期股息每股 21 港仙及本公司上市十週年第二次特別中期股息每股 4 港仙，連同已付中期股息每股 12 港仙及特別中期股息每股 3 港仙，全年合計派息 40 港仙，派息率高達 45.67%。
- 現金及銀行結餘（受限制現金）為人民幣 355 億 1,127 萬，較去年同期上升 21.28%。
- 2019 年 12 月 31 日平均融資成本為 7.12%，對比中期水平下降 0.09 個百分點。
- 2019 年本集團淨負債比率為 65.64%，對比中期水平下降 7.06 個百分點。

(2020 年 3 月 31 日，香港) 中國房地產前 40 強企業，禹洲地產股份有限公司（「禹洲地產」或「本公司」，及其附屬公司，統稱「本集團」；股份代號：01628.HK）公佈本集團截至 2019 年 12 月 31 日止（「回顧期」、「期內」）未經審核之全年綜合業績。

2019 年，中央聚焦房地產金融風險，堅持住房居住屬性，中央政治局會議明確提出「不將房

地產作為短期刺激經濟的手段」，地方政府因城、因區、因勢施策，保持房地產市場穩定。房地產政策整體偏緊，調控措施更細緻、更全面且更堅定。禹洲集團積極順應政策方向及行業發展趨勢，憑藉極具獨到眼光的前瞻性佈局以及嚴謹的成本管控，始終堅守「區域深耕 全國領先」的戰略，秉持規模、利潤和風險控制平穩發展的宗旨，在行業利潤承壓的大背景下依然取得了良好的業績。

### **超額完成合約銷售目標 堅持區域深耕成效顯著**

得益於聚焦一、二線城市持續深耕的前瞻性佈局，集團 2019 年提前一個月實現原定合約銷售目標人民幣 670 億元，最終全年實現人民幣 751 億 1,518 萬元的銷售額，實際完成率達 112%，同比上升 34.13%，累計合約銷售面積 497.1 萬平方米，同比上升 34.3%，全年合約銷售均價為人民幣 15,110 元/平方米。銷售金額放量增長，創下歷史新高，增速領先行業，千億征程更進一步。

2019 年，集團持續深化長三角區域、環渤海區域、海西經濟區、華中區域、粵港澳大灣區及西南區域等六大核心都市圈佈局，區域深耕戰略成效顯著，目前在蘇州、合肥、唐山、揚州等多個城市均躋身當地房企前十。尤其是在蘇州，自 2016 年禹洲首入蘇州，短短三年就誕生出了第一個百億量級銷售規模的城市公司，期內蘇州公司為集團貢獻了人民幣 155 億 7,926 萬元的合約銷售，佔集團總合約銷售金額的 20.74%，成為給集團帶來最高合約銷售金額的城市公司；揚州及合肥則分別為集團貢獻了人民幣 13 億 9,168 萬元，以及 99 億 8,169 萬元的合約銷售。期內，長三角區域依然是禹洲合約銷售貢獻的主要區域，合約銷售總額為人民幣 487 億 7,270 萬元，佔集團合約銷售總額的 64.93%，多盤聯動、區域深耕使得禹洲品牌在區域內更加深入人心。

### **慷慨派息喜迎上市十年征程 獲納恆指高息彰顯市場認可**

集團的收入主要來自物業銷售、投資物業租金收入、物業管理收入及酒店運營業務在內的四大業務範疇。2019 年，集團物業銷售收入約人民幣 224 億 7,017 萬元，佔總收入的 96.68%；投資物業租金收入約為人民幣 3 億 514 萬元，按年上升 24.76%；物業管理收入約為人民幣 4 億 4,767 萬元，按年上升 7.29%；酒店運營收入約為人民幣 1,772 萬元。

同時，集團繼續維持行業領先的利潤水平。年度利潤按年上升 6.46% 至人民幣 39 億 6,680 萬元，核心淨利潤按年強勁上升 21.13% 至人民幣 44 億 0,887 萬元，每股核心盈利為人民幣 0.82 元，同比上升 3.80%。

集團在收入利潤穩定快速增長的同時，也一直保持自身高派息特色，持續與股東共享豐碩的業績成果。董事會宣佈擬派發第二次中期股息每股 21 港仙及上市十週年第二次特別中期股息每股 4 港仙，連同已支付中期股息每股 12 港仙及特別中期股息每股 3 港仙，全年合計派息達每股 40 港仙，派息率高達 45.67%。資本市場亦高度認可禹洲的表現，於 2020 年 2 月 17 日，公司獲恆生指數公司納入恆生中國高息股率指數，且在獲納入的 8 家地產建築業類中比重最高，佔比約為 3.09%，彰顯了資本市場對於集團長期致力於將發展成果與股東分享的行動力。上市十年，集團累計派息已達每股 2.87 港元，為 2009 年上市發行價的 106%，回饋股東誠意十足。

### **土地儲備充裕優質 奠定未來長足發展**

集團始終緊跟市場發展動向，順勢而為，精準且提前把握城市發展脈搏，為未來長遠發展保駕護航。期內，公司通過深度研究重點一、二線城市以及受惠於戶籍制度改革的強三線城市，準確把握拿地良好時機，以極具吸引力的價格，通過公開招拍掛、收併購、產業勾地、合作開發等多種方式，於北京、上海、青島、鄭州、佛山、寧波、無錫等城市斬獲 35 塊優質地塊，權益土地儲備地價合共約人民幣 244 億 4,048 萬元，總建築面積逾 462 萬平方米，總貨值超過人民幣千億元，其中約 80% 的地塊均以底價或低溢價率摘牌。一線／二線／三線城市的佔比分別為 18%、77% 及 5%。期內，在深入研判城市發展潛力、人口流入、市場需求及國家政策導向的基礎上，集團新進鄭州、開封、寧波、無錫及石家莊等五個城市，進一步深化了於六大核心城市圈的戰略佈局，增強了品牌的輻射範圍。

截至 2019 年 12 月 31 日止，集團的土地儲備總可供銷售建築面積約 2,012 萬平方米，共 156 個項目分佈於六大都市圈的 33 城市，土儲總貨值超 3,661 億元人民幣。集團相信現在持有及管理的土地儲備足夠未來三至四年的發展需求，以低成本在優質經濟區域納儲，在助推規模增長的同時，也為集團後續利潤進一步釋放帶來了更多空間。

### 融資渠道靈活多元 債務結構穩定可控

作為入選「恆生綜合大中型股指數」成份股及滬港通交易名單的優質標的，以及 MSCI 中國指數體系中為數不多的地產標的股之一，集團始終奉行審慎的財務政策，擁有健康的融資渠道及債務結構，採取靈活又務實的策略，始終為集團快速發展保駕護航。

年內，集團於境外緊抓良好市場窗口，多次成功發行高級美元票據，均實現負發行溢價並屢次獲得市場約 7-9 倍超額認購，在中資房地產開發商的新發行中實屬罕見，表明集團受到了投資者一致肯定；集團於境內成功發行五年期總額為人民幣 20 億元的公司債券，票面利率為 6.5%，以及人民幣 15 億元的公司債券，票面利率為 7.5%，為同級別民營地產中 2019 年利率最低、期限最長的公司債。與此同時，集團兩度成功下調於 2018 年發行的合計人民幣 22 億元的公司債票面利率，分別由 7.85% 和 7.80% 下調至 6.98%，於市場偏緊的情況下仍能實現利率下調且投資者「零回售」，再次印證了禹洲品牌及信譽在境內機構投資者中的認可。

集團因應市場形勢變動及內部管控需求，於 2019 年下半年積極主動地進行債務管理，通過兩次美元債券要約回購，置換了期限較短、成本較高的美元債券，進一步降低了融資成本，延長了債務年期，優化了負債結構，再次彰顯集團強有力的財務管控能力及對市場變化的迅速反應，相關財務表現也持續獲得市場正面反饋。得益於此，年內，集團總債務規模較 2019 年中期時呈下降趨勢，淨負債率較中期下降 7.06 個百分點至 65.64%，美元債平均年期為 3.5 年，領先於同業，再次顯示出禹洲穩健的發展態勢。此外，集團與數家境內主要銀行保持總行級別的戰略合作關係，並探索多元化穩定的融資渠道。即便在融資市場趨緊的 2019 年，禹洲仍通過一系列措施牢牢控制融資成本在合理範圍，期內整體加權平均融資成本為 7.12%，較 2019 年中期下降 0.09 個百分點，處於行業內較低水平。

### 產品力不斷提升 踐行綠色建築行業領先

集團自始至終重視產品的升級創新，秉承「以誠建城 以愛築家」的經營理念，注重在市場、社會、環境三個維度中積極踐行可持續發展理念，產品設計不斷探索與生態環境和當地社會文化的融合，致力構建集休閒、人文、健康、生活於一體的和諧家園，備受市場及行業認可。

位於合肥的禹洲銀河 Park、青島的禹洲朗廷府、天津的禹洲御江台等數十個項目先後斬獲了國際房地產大獎、REARD 全球地產設計大獎、金盤獎、艾景獎等諸多業內知名獎項。

期內，集團在可持續發展方面，尤其是綠色建築的開拓和提升上也成績斐然，走在行業前列。自從集團於 2018 年成立了可持續發展專項工作小組後，始終致力於從項目的設計、開發建設到使用，以及物業後期維護的不同階段，積極減少對環境的影響，著力打造人與自然和諧相處的生態城市，創造中國綠色都市。期內，本集團旗下共有 83 個項目逾 800 萬平方米物業獲得綠色建築認定，其中逾 150 萬平方米物業更是獲得綠建二星及以上級別的國內或國際級別認定。

期內，在 MSCI 公司 (Morgan Stanley Capital International, 即明晟公司) 發佈的 ESG (Environmental, Social and Governance, 即環境、社會和管治) 評級報告中，禹洲地產 ESG 評級被定為 BBB 級，在境內所有房企中排名位居第一。房地產企業通過參與城市建設，構建環境和人文交互融合的住宅項目，進而為國家城市化建設添磚加瓦，是一個任重而道遠的過程。集團從發展的最初就堅決遵循「以誠建城 以愛築家」的宗旨，在為城市建設貢獻禹洲力量的同時，也時刻注意在市場、社會和環境若干維度中踐行可持續發展，始終遵循「以誠心築誠品 以誠品樹品牌」，將構建和諧舒適的綠色家園作為集團發展的不竭動力。

**禹洲地產股份有限公司主席林龍安太平紳士表示：**「2019 年禹洲迎來了 25 歲生日，也迎來了登陸港股的第十個年頭。回看來時路，禹洲從廈門出發走向全國，步履不停行動不止，從一員資本市場的新兵開始，始終秉承低調與謙遜，既聆聽資本的建議與意見，也恪守大道至簡的信念，致力於走出禹洲特色的發展之路，不斷打磨著日益清晰的多元業務格局，以紮實的業績與豐厚的分紅回饋投資者的信任。2020 年將會是具有里程碑意義的一年，也是禹洲千億征程的決勝之年。新的一年，禹洲將繼續聚焦主營業務，深練內功，並繼續強調集團與地區公司的戰略共謀，順勢而為。依靠對未來生活場景的洞見，研判投資決策、產品定位及服務標準。相信禹洲必將以『心有猛虎、細嗅薔薇』的智慧與執行，兌現長跑者的願景，為股東、客戶、員工及整個社會創造價值！」

-完-

## 關於禹洲地產 (01628.HK)

全國性物業開發商禹洲地產成立於一九九四年，總部位於上海。通過「區域深耕，全國領先」的發展戰略，持續深耕一二線城市，推出符合市場主流需求的住宅及商業物業。截至2019年12月31日，公司在北京、上海、天津、南京、合肥、杭州、蘇州、惠州和香港等城市共有逾156個項目處於不同的發展階段，在建和持有作未來開發的總建築面積2,012萬平方米，長三角區域、環渤海區域、海西經濟區、華中區域、粵港澳大灣區及西南區域分別佔比約為43.3%、18.2%、21.3%、7.8%、6.2%及3.2%。憑藉卓越的品質、多樣化的物業組合、強大的品牌及富經驗的管理團隊，禹洲地產已連續十二年榮膺「中國房地產百強企業」稱號，其中2011年至2019年入選中國房地產五十。集團為「恒生綜合大中型股指數」成份股，深港通、滬港通機制下港股通交易名單，並入選MSCI中國指數及恒生中國高股息率指數，MSCI ESG評級為BBB級，於中國內地房地產企業中名列第一。

如欲瞭解更多禹洲地產的資訊，請瀏覽公司網頁：<http://www.yuzhou-group.com>.

若有垂詢，請聯絡：

**禹洲地產股份有限公司 (01628.HK)**

企業融資及投資者關係總監/經理/高級主任

伍時凱/楊崢/成玉昆

電話：(852) 2508 1718

傳真：(852) 2510 0265

電郵：[ir@yuzhou-group.com](mailto:ir@yuzhou-group.com)

禹洲地產微信號：



**九富(香港)財訊公關集團有限公司**

蔡秀娟/龔世銘

電話：(852) 3468 8427/ 3468 8641

電郵：[kimiko.choi@everbloom.com.cn](mailto:kimiko.choi@everbloom.com.cn) / [simon.gong@everbloom.com.cn](mailto:simon.gong@everbloom.com.cn)